Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/1010

11. 10. 77

Sachgebiet 641

Antrag

der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Nordlohne, Eymer (Lübeck), Francke (Hamburg), Lintner, Link, Luster, Dr. Möller, Niegel, Kolb, Frau Pack, Prangenberg, Sauter (Epfendorf), Dr. van Aerssen und der Fraktion der CDU/CSU

Privatisierung von Grund und Boden und von Sozialmietwohnungen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Die Bundesregierung wird ersucht,

1. in größtmöglichem Umfang unbebaute bundeseigene Grundstücke, die nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, für den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen nach den Vorschriften über die verbilligte Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von bundeseigenen Grundstücken vom 16. Juli 1971 (BGBl. I S. 1005) an Bauwillige zu verkaufen,
2. die Länder aufzufordern, mit landeseigenen Grundstükken in gleicher Weise zu verfahren und
3. über die Länder auf die Gemeinden hinzuwirken, daß sie
   3.1 Bauleitpläne so aufstellen, daß in größtmöglichem Umfang Einzeleigentum zu Wohnzwecken gebildet werden kann,
   3.2 nach Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen so bald wie möglich die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchführen,
   3.3 unbebaute gemeindeeigene Grundstücke soweit wie möglich durch Bauleitpläne in Bauland umwandeln und alsbald zu einem günstigen Preis an private Bauwillige verkaufen, die bereit sind, die Baugrundstücke innerhalb von drei Jahren entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen für eigene Wohnzwecke zu nutzen; dabei sollte sich die Gemeinde für den Fall schuldhafter Fristversäumung ein Rückkaufrecht vorbehalten und
   3.4 beim Verkauf von Bauland solche privaten Bauwilligen bevorzugen, denen noch kein Baugrundstück gehört.

Druck: Thenée Druck KG, 53 Bonn, Tel.: (02221) 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestr. 56, Tel. (02221) 36 35 51

II. Die Bundesregierung wird ersucht, einen Gesetzentwurf vorzulegen, in dem der Erwerb von Eigentum an der Wohnung vor allem den einkommensschwächeren Schichten des Volkes erleichtert wird. Dieser Gesetzentwurf sollte im wesentlichen folgende Regelung enthalten:

1. Hat die öffentliche Hand für Sozialmietwohnungen im ersten oder zweiten Förderungsweg Darlehen (Baudarlehen, Aufwendungsdarlehen) gewährt, so soll bei Eigentumserwerb die Zustimmung zum Schuldnerwechsel und zur Hypothekenaufteilung erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1.1 Die Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen darf nur auf freiwilliger Basis erfolgen. Der Eigentümer entscheidet ohne jede behördliche Einflußnahme, ob er Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln will. Ebenso bleibt es der freien Entscheidung des Mieters überlassen, ob er die von ihm bewohnte Wohnung als Eigentumswohnung erwerben will,

1.2 der Eigentümer darf auf den Mieter keinen Druck ausüben, das Eigentum zu erwerben oder die Wohnung freizumachen,

1.3 der Verkauf der Mietwohnungen darf nur an die bisherigen Mieter erfolgen, an Dritte nur, wenn die Wohnung frei wird, das Gesamteinkommen des Käufers die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt und er die Wohnung zur Eigennutzung erwirbt. Der Eigentümer hat den Mietern ein Kaufangebot zu unterbreiten, für das den Mietern eine Entscheidungsfrist von einem Jahr einzuräumen ist,

1.4 bei Mehrfamilienhäusern soll die Umwandlung in Eigentumswohnungen in der Regel nur erfolgen, wenn das Kaufangebot innerhalb der Entscheidungsfrist von mehr als der Hälfte der in dem Gebäude wohnhaften Mietparteien angenommen wird,

1.5 in dem Kaufvertrag muß sichergestellt sein, daß die Eigentümerversammlung den Verwalter frei auswählen kann und auf die dem Verkäufer verbleibenden restlichen Eigentumswohnungen keine Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung entfallen darf,

1.6 der Verkaufspreis soll dem Verkehrswert entsprechen, soweit nicht nach Vorschriften des Gemeinnützigkeitsrechts der Wiederbeschaffungswert die Höchstgrenze ist,

1.7 der Käufer muß mindestens 10 v. H. des Kaufpreises als Eigenkapital aufbringen,

1.8 den Käufern werden die anteilig auf ihre Wohnungen entfallenden öffentlichen Mittel, die noch nicht zurückgezahlt sind, übertragen,

1.9 ist der Käufer wegen Überschreitung der Einkommensgrenzen nicht im sozialen Wohnungsbau wohn-

berechtigt, so ist er zur Annahme des Kaufangebotes nur berechtigt, wenn er sich bereiterklärt, die auf seine Wohnung entfallenden Darlehen der öffentlichen Hand vorzeitig zurückzuzahlen.

2. Bei der Veräußerung von Wohnungen nach Maßgabe der Nummer 1 sind bestehende steuerliche Hindernisse, insbesondere bei der Einkommens- und Gewerbesteuer zu beseitigen oder wesentlich zu mildern.
3. Dem Käufer ist bei vorzeitiger Rückzahlung des von der öffentlichen Hand gewährten Darlehens in unmittelbarer oder gegebenenfalls sinngemäßer Anwendung des § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ein Schuldnachlaß zu gewähren, auch wenn mehr als 20 Jahre seit der Bezugsfertigkeit verstrichen sind.
4. Soweit das für die Entrichtung des Restkaufgeldes erforderliche Eigenkapital einem wohnberechtigten Erwerber nicht zur Verfügung steht, soll die Vorfinanzierung des fehlenden Eigenkapitals dadurch erleichtert werden, daß für die in der Zwischenzeit aufzunehmenden Eigenkapitaldarlehen seitens der öffentlichen Hand die Bürgschaft übernommen wird.
5. Wohnberechtigten Familien mit mindestens drei Kindern und Schwerbehinderten, deren Gesamteinkommen die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt, sollen als Eigenkapitalhilfe zinsverbilligte Darlehen bis zu 10 000 DM nach Maßgabe der im Haushaltsplan für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mittel gewährt werden. Das Darlehen erhöht sich für jedes weitere zum Familienhaushalt zählende Kind, das im Zeitpunkt der Antragsstellung die Voraussetzungen nach § 32 Abs. 4 bis 7 des Einkommensteuergesetzes erfüllt, um 2000 DM. Das Darlehen dient der nachstelligen Finanzierung des Kaufpreises.

Bonn, den 11. Oktober 1977

Dr. Jahn (Münster)
Dr. Schneider
Nordlohne
Eymer (Lübeck)
Francke (Hamburg)
Lintner
Link
Luster
Dr. Möller
Niegel
Kolb
Frau Pack
Prangenberg
Sauter (Epfendorf)
Dr. van Aerssen
Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Begründung

Ordnungspolitisches Ziel der CDU/CSU ist es, privates Eigentum an Grund und Boden und an Wohnungen breiter zu streuen. Die breitere Streuung privaten Eigentums ist die freiheitliche Alternative zur Einräumung bloßer Nutzungsrechte. Privates Eigentum gewährleistet persönliche Unabhängigkeit, wirtschaftliche Sicherheit und schafft einen auch gegen Geldentwertung geschützten Sachwert. Familienheim und eigengenutzte Eigentumswohnung bilden den besten Mieterschutz.

Bund, Länder und Gemeinden sollen daher dazu beitragen, Eigentum breiter zu streuen, vor allem zugunsten der einkommensschwächeren Teile der Bevölkerung. Grund und Boden, der zur Verbesserung der eigenen Infrastruktur nicht nötig wird, soll veräußert werden. Dabei sollen beim Verkauf von Bauland solche private Bauwillige bevorzugt werden, denen noch kein Baugrundstück gehört. Nicht die Kommunalisierung, sondern die Privatisierung von Grund und Boden entspricht den Wünschen unserer Bürger.

Drüber hinaus sollen möglichst viele Mieter, die dies wollen, in die Lage versetzt werden, Eigentümer ihrer jetzigen Sozialwohnung zu werden. Die Bundesregierung wird daher ersucht, einen Gesetzentwurf vorzulegen, in dem der Erwerb von Eigentum an der Sozialwohnung vor allem den einkommensschwächeren Teilen der Bevölkerung erleichtert wird. Der Gesetzentwurf soll das Ziel verfolgen, die Privatisierung nicht zu erschweren, sondern hierfür finanzielle Anreize zu geben. So sieht der Antrag vor, die Vorfinanzierung des fehlenden Eigenkapitals dadurch zu erleichtern, daß für die in der Zwischenzeit aufzunehmenden Eigenkapitaldarlehen seitens der öffentlichen Hand die Bürgschaft übernommen wird. Wohnberechtigten Familien mit mindestens drei Kindern und Schwerbehinderten, deren Gesamteinkommen die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt, sollen als Eigenkapitalhilfen zinsverbilligte Darlehen bis zu 10 000 DM nach Maßgabe der im Haushaltsplan für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mittel gewährt werden.

Der Antrag berücksichtigt nicht nur ein ordnungspolitisches und eigentumspolitisches Anliegen, sondern gleichzeitig auch ein konjunkturpolitisches Gebot. Der Verkäufer der Sozialwohnung wird in der Regel den Erlös wieder für Bauinvestitionen verwenden, der Erwerber besondere Anstrengungen für die Modernisierung der von ihm zu Eigentum erworbenen bisherigen Mietwohnung erbringen.